

Bestandsschutz bei Pächterwechsel?

Die Pächter einer Kleingartenparzelle haben einen VKSK-Kleingartennutzungsvertrag aus dem Jahr 1975. Der VKSK-Vertrag (in der Urteilsbegründung „Satzung des Beklagten“ benannt) regelt im § 8 die „Rückgabe des Kleingartens“. Nach Ende des Pachtverhältnisses stellt die Wertermittlung einen Schuppen, errichtet 1936, erweitert 1976 und als Toilette genutzt, fest. Die 1976 abgebrannte Laube wurde neu errichtet und mit einer Vorhangfassade versehen.

Der Bezirksverband verlangt im Zuge des Pächterwechsels den Abriss des Schuppens und die Beseitigung der Vorhangfassade.

Die abgebenden Pächter verweigern dies wegen einer angeblichen Duldung des Verpächters und eines Bestandsschutzes zugunsten der Baulichkeiten. Daher hat der Bezirksverband gegen die abgebenden Pächter auf Beseitigung des Schuppens und der Vorhangfassade vor Nutzerwechsel geklagt, die Klage war wegen des Wohnorts des Beklagten in Bernau anhängig.

Das Amtsgericht Bernau hat sich mit dem Sachverhalt ausführlich auseinandergesetzt (Az 10 C 245/21) und ist dem Beseitigungsverlangen des Bezirksverbands gefolgt. Interessant ist aber auch, dass die pachtvertraglich vereinbarte Rückgabe des Gartens in einem kleingartengerechten Zustand sich nicht nur auf die Baulichkeiten bezieht, sondern auch auf die gärtnerische Nutzung: Vor dem Nutzerwechsel ist eine kleingärtnerische Bewirtschaftung der Parzelle, also 1/3 der Fläche mit Obst- und Gemüseanbau, herzustellen! Diesen Aspekt haben wir bislang völlig vernachlässigt. Hier Auszüge aus der Begründung dieses Urteils (Hervorhebungen durch das Gericht):

...

Nach § (8) Abs.1 des Kleingarten-Nutzungsvertrages (Bl. 9 Rs) ist der Kleingarten „... bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses mit dem darauf befindlichen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese zur weiteren kleingärtnerischen Nutzung erforderlich sind, dem Vorstand ... zu übergeben. Alle nicht erforderlichen Einrichtungen sind von ... zu entfernen.“

Was „kleingärtnerische“ Nutzung bedeutet, ergibt sich aus dem gemäß „Überleitungsvereinbarung“ vom 19.05.1996 anwendbaren BKleingG.

Gemäß § 1 Abs 1 Ziff. 1 BKleingG umfasst die kleingärtnerische Nutzung die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und die Erholungsnutzung. Hierbei darf die Erholungsfunktion der Gewinnung von Obst und Gemüse nicht übergeordnet werden (Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar, 5. Band, Bundeskleingartengesetz § 1 BKleingG Rdn. 8, Mainczyk 8. Auflage 2002 § 1 BKleingG Rdn 9, BGH NJW-RR 2004- 1241-1243). Einer großen Anzahl von Personen insbesondere aus ärmeren Bevölkerungsschichten soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch eigenen Anbau eine Grundversorgung mit Lebensmitteln zur Verfügung zu haben (BVerfGE 52.1.33). Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist prägendes Merkmal für das Vorliegen einer Kleingartenanlage (BGH a.a.O. Rdn.16) Das BKleingG schränkt den Eigentümer des jeweiligen Grundstücks in der wirtschaftlichen Verwertbarkeit seiner Immobilie erheblich ein, namentlich bei der Pachtzinshöhe und den Kündigungsmöglichkeiten. Dies ergibt sich aus dem geringen Pachtzins (vgl. zur Gemeinnützigkeit § 2 BKleingG). Wie hoch der Pachtzins dann war, ist unbekannt, dürfte sich aber an § 5 BKleingG orientieren müssen.

Die Eingriffe in das Eigentumsrecht können nur gerechtfertigt sein aus der Sozialbindung des Eigentums, d. h. auf Grund eines überwiegenden Interesses

der Allgemeinheit, welches nicht anders als durch den Eingriff in die Eigentumsrechte des einzelnen verwirklicht werden kann. Ein solches überwiegendes Gemeininteresse kann sich nur aus dem Nutzungszweck des Gartenbaus und nicht aus der Erholungsfunktion ergeben, denn Erholung können die Bürger auch in öffentlichen Gärten und Parks finden (BGH a.a.O., BVerfGE 52, 1,35; 87,114,141).

Es sind ferner die Vorgaben des Bundesgerichtshofs (BGH III ZR 281/03; vgl. auch Schnabel in ZOV 2004, 162 ff.) zu berücksichtigen, weil § 1 BKleingG wenig über den Charakter einer Kleingartenanlage aussagt.

Diese Wertung mag man im Jahre 2021 billigen oder nicht. Insbesondere waren die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in den Nachkriegsjahren der 1950er Jahren, als das BKleingG erlassen wurde, andere. Die Ernährung mit Eigenanbau von Gemüse spielte eine weit größere Rolle als heute, wo Gemüse weit bequemer im Supermarkt günstig erworben werden kann. Die seinerzeitigen „Notzeiten“ sind mit den modernen Zeiten nicht vergleichbar. Allerdings hat der Gesetzgeber bis dato eine Änderung des BKleingG nicht vorgenommen (letzte Änderung im Jahre 2006), so dass das Gericht sich weiter an dessen Regeln halten muss. Zudem ist zu berücksichtigen, dass - wie bereits erwähnt - der Kleingarten dem Nutzer für ein geringes Entgelt zur Verfügung gestellt werden muss (vgl. § 5 BKleingG). Das hiesige Gericht hatte bereits in den 2000er Jahren eine Vorlage nach Art. 100 GG wegen der geringen Jahrespacht beim Bundesverfassungsgericht eingebracht. Die Jahrespacht betrug seinerzeit wenige DM (nach Erinnerung des Gerichts unter 5,00 DM). Das BVG hat auch in diesem und vielen anderen Verfahren die Bestimmung des geringen Pachtzinses bestätigt.

Wenn man die (diskutable) Meinung vertreten mag, die Regeln des BKleingG seien nicht mehr zeitgemäß, weil sich die Versorgungslage der Bevölkerung geändert habe, dann kann man auf der anderen Seite aber auch nicht erwarten, dass man für wenige Euro Jahrespacht den Kleingarten nutzen kann. „Rosinenpickerei“ geht da nicht. Zudem mag aufgrund des „industriell hergestellten“ Gemüses eine andere Sicht auf das BKleingG gerechtfertigt sein, so dass es seine Berechtigung nicht verloren hat, sondern eher wieder gewonnen hat. Es mag durchaus Bürger geben, die das selbst angebaute schadstofffreie Gemüse dem im Supermarkt erworbenen Gemüse vorziehen (siehe auch die weiteren Erwägungen der Bundesregierung unten).

Die Kleingartenanlage muss „maßgeblich“ durch die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen (Obst und Gemüse) für den Eigenbedarf geprägt sein.

Kleingarten- und Erholungsgrundstückanlagen sind danach voneinander abzugrenzen, welchen Anteil nach dem äußeren Erscheinungsbild des Komplexes die Gartenbau- und die reine Erholungsnutzung haben. Die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen muss den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen. Eine Kleingartenanlage liegt nicht vor, wenn die Verwendung der Grundflächen als Nutzgärten nur eine untergeordnete Funktion hat. Ein Kernmerkmal des Kleingartens ist, wie oben ausgeführt, die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, und zwar die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Daneben tritt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG die (eingeschränkte s. o. und unten) Erholungsfunktion, die aber die Verwendung des Gartens zum Anbau nicht ersetzen darf. Dies ergibt die an der

Gesetzeshistorie und dem verfassungsrechtlichen Kontext ausgerichtete Auslegung der Norm.

Im Vordergrund der kleingärtnerischen Nutzung von Grundstücken stand zu Beginn des Kleingartenwesens die Sicherung und Verbesserung der Ernährungslage, vor allem der ärmeren Bevölkerungsschichten (BVerfGE 52, 1, 33, Begründung der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz, BT-Drucks. 9/1900, S.9). Nach der Ausweitung des Nahrungsmittelangebots und der allgemeinen Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse gewann der Erholungswert der Kleingärten zunehmend an Bedeutung (BVerfGE aaO, S.30 f, Begründung der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz aaO). Dem hat der Gesetzgeber dadurch Rechnung getragen, dass er die Verwendung von Kleingartenparzellen auch zur Erholung als zulässige Nutzung in den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG aufgenommen hat (Begründung der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz aaO, S. 12). Allerdings sollte die Erholungsnutzung des Gartens zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nur hinzutreten, nicht aber den Anbau von Nutzpflanzen zulässigerweise verdrängen können. So hat die Bundesregierung in ihrer Begründung des Bundeskleingartengesetzes betont, dass der wirtschaftlichen Bedeutung des Kleingartenwesens angesichts möglicher Preissteigerungen und einer denkbaren negativen Einkommensentwicklung weiterhin erhebliches Gewicht zukomme (aaO, S. 9). Die Gartenfläche sollte dementsprechend nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierpflanzen bestehen dürfen (Begründung der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz, aaO, S. 12). Umgekehrt widerspricht es der kleingärtnerischen Nutzung nicht, wenn die Parzelle ausschließlich zum Anbau von Obst und Gemüse verwendet wird (Mainczyk und Stang jwe. aaO). Aus all dem folgt, dass die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen weiterhin ein notwendiges, prägendes Merkmal für das Vorliegen einer Kleingartenanlage ist (Mainczyk aaO).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen gehört ein **Schuppen** hierzu nicht, wenngleich man eine Toilette grundsätzlich doch als zulässig erachten muss. Denn auch bei der eingeschränkten Erholungsfunktion des Kleingartens muss eine Toilette möglich sein. Allerdings ist auf § 3 BKleingG zu verweisen. Nach § 3 Abs. 2 BKleingG soll der Kleingarten nur mit einer Laube (diese steht auch auf dem Grundstück) in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm bebaut werden. So entspricht dann auch die „Aufstellgenehmigung“ des Bungalows der VEB Holzleichtbau mit wohl 26 qm (vgl. Bl. 50) - obwohl noch nicht unter geltend des BKleingG erbaut - diesen Anforderungen in etwa. Mag bei einer Nutzung in der vorhandenen Laube eine Toilette eingebaut werden.

Soweit nun die **Vorhangfassade** betroffen ist, ist es grundsätzlich gerade vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung löblich eine Wärmedämmung anzubringen. Ob die Vorhangfassade nun tatsächlich eine Wärmedämmung erreicht oder nicht, ist unerheblich. Jedenfalls gilt nach § 3 Abs.2 BKleingG, dass die Laube lediglich in „einfacher Ausführung“ ausgestattet werden darf.

Nun mögen die Rechtsvorgänger der Beklagten aus welchen Gründen auch immer (Putzgrund) die Vorhangfassade angebracht haben, bei Rückgabe des Kleingartens kann der Verpächter aber verlangen, dass der ursprüngliche kleingartengerechte Zustand hergestellt wird.

Hintergrund dieser Verpflichtung ist nämlich unabhängig von § 8 der Satzung, dass gemäß § 2 BKleingG eine (steuerliche) Gemeinnützigkeit der Kleingartenorganisation gegeben ist, wenn sie auch überwiegend der Förderung des Kleingartenwesens verpflichtet. Wenn der Kläger bei seinen Pächtern hierauf nicht hinwirkt, kann er die steuerliche Bevorteilung verlieren. Auch der Pachtzins - wie erörtert - ist gemäß § 5 BKleingG weit geringer als bei sonstigen Nutzungs- oder Pachtverhältnissen. Würde der Kläger nun nicht auf die kleingärtnerische Nutzung hinwirken, wie er dies tun würde, wenn er eben nicht auf § 3 Abs.2 BKleingG hinwirkt, würde es keine (zukünftige) kleingärtnerische Nutzung sein bzw. müsste der Kläger den Schuppen abreißen und die Vorhangfassade entfernen.

Soweit sich die Beklagte auf eine Genehmigung des Klägers berufen, ist bereits fraglich, ob der Kläger entgegen § 3 BKleingG eine solche Genehmigung erteilen könnte. Denn der Kläger hat darauf hinzuwirken, dass das BKleingG eingehalten wird, er ansonsten die Gemeinnützigkeit nach § 2 BKleingG verliert. Unabhängig davon liegt eine Genehmigung nicht vor. Die Beklagte beruft sich auf die Abteilungsinformation vom 10.06.2018 (Bl. 54). Dort hatte der Kläger indes nichts genehmigt, sondern eine andere juristische Person mitgeteilt, dass „*kein, bzw. zu wenig Gemüseanbau vorliegt.*“ Weitere Monier sind dort nicht enthalten.

Eine Verwirkung etwa gar wegen Zeitablaufs, ist nicht gegeben. Wie sich aus § 8 Abs.1 der Satzung des Klägers ergibt, ist nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses der Kleingarten „*... soweit zur kleingärtnerischen Nutzung erforderlich ...*“ zurückzugeben. D. h., selbst wenn der Nutzer den Kleingarten nicht kleingartengemäß aufgerüstet hat, ist der Kleingarten kleingartengemäß zurückzugeben. Unter Berücksichtigung von § 8 Abs.2 der Satzung sind eventuelle (ursprünglich nicht vorhandene) Baulichkeiten mit dem nachfolgenden Nutzungsberechtigten unter den dortigen Maßgaben zu klären. Das kann sich wegen der vorgenannten Ausführungen zum Wesen des Kleingartens nach dem BKleingG nur um kleingärtnerische Baulichkeiten -bzw. Anpflanzungen handeln. D. h. letztlich: sollte der bisherige Nutzer Aufbauten getätigt haben, die nicht kleingärtnerischen Charakter haben, muss er diese zurückbauen. Sollte er Aufbauten und Anpflanzungen, die kleingärtnerischen Charakter haben, gebaut oder angebaut haben, so kann er den Wertzuwachs unter den Maßgaben des § 8 Abs.2 der Satzung vom neuen Nutzungsberechtigten verlangen.

...

In einem ähnlich gelagerten Fall hatten die Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung eingelegt. Das Landgericht Berlin (Az 17 O 152/21) musste sich wegen einer Beseitigungsforderung u.a. der Laubendämmung bei Beendigung des Pachtvertrags aktuell mit der Problematik auseinandersetzen und gab dem Bezirksverband Recht. Auch der Einwand einer ggf. Jahrzehnte dauernden „Duldung“ der Dämmung hilft da nicht. In der Urteilsbegründung wird dazu ausgeführt:

...

Auch die streitgegenständliche Dämmung der Laube ist zur kleingärtnerischen Nutzung nicht erforderlich. Nach § 3 Abs. 2 S.2 BKleingG, der zur Zeit der Anbringung der Dämmung in den 1990er-Jahren bereits für die Kleingartenanlage „...“ in Berlin-Karow galt, darf eine Kleingartenlaube nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Schon regelmäßige Wohnnutzung an

Wochenenden geht über eine kleingärtnerische Nutzung hinaus. Nach § 3 Abs. 2 S.2 BKleingG haben Lauben nur eine der gärtnerischen Nutzung des Grundstücks dienende Hilfsfunktion zur Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen sowie für kurzfristige Aufenthalte des Kleingärtners und seiner Familie (BGH, Urteil vom 24. Juli 2003 – III ZR 203/02, juris Rn. 24). Nach diesem Maßstab ist die streitgegenständliche, mehrere Zentimeter dicke Dämmung der Holzaußenwände der Laube jedenfalls nicht erforderlich. Darauf, ob die Dämmung nicht nur nicht erforderlich ist, sondern auch einen Verstoß gegen den Nutzungsvertrag, die Kleingartenordnung oder das BKleingG darstellt, kommt es für den geltend gemachten Anspruch nicht an. Deshalb kommt es auch nicht darauf an, ob diese Dämmung - wie die Beklagte verschiedentlich vorträgt - eine damals übliche Ertüchtigungsmaßnahme war, ob sie als Schutz vor Überhitzung im Sommer diente oder ob sie zur Instandsetzung der Alterungsvorgängen unterworfenen Laube anstelle einer Verputzung erfolgte. Selbst wenn derartige Dämmungen in den 1990er-Jahren üblich gewesen sein mögen, handelt es sich jedenfalls nicht um ein für die kleingärtnerische Nutzung im dargestellten Sinne erforderliches Element. Dies gilt entsprechend für etwaig beabsichtigten besseren Schutz vor Sommerhitze. Soweit die Dämmung zwecks Ausbesserung der Außenwand der Laube erfolgt sein mag, ginge dies jedenfalls über eine für die Aufrechterhaltung der kleingärtnerischen Nutzbarkeit der Laube im vorbezeichneten Sinne erforderliche Instandsetzung hinaus. Es handelt sich schlicht um eine Einrichtung, die für die kleingärtnerische Nutzung eben nicht „erforderlich“ ist, sondern um eine komforterhöhende Maßnahme. Solche Anlagen und Einrichtungen aber, die für eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Bewirtschaftung der Parzelle nicht notwendig, sondern allenfalls nützlich sind (wenn sie nicht schon wegen Überschreitung des kleingärtnerischen Zwecks schädlich sind), gehören nicht zu denjenigen Anlagen und Einrichtungen, deren Verbleib der Kläger bei der Rücknahme des Grundstücks ... dulden müsste. Dies ist nach der vertraglichen Konzeption unabhängig davon, ob die Anlagen und Einrichtungen während eines laufenden Vertragsverhältnisses durch den Kläger noch hinzunehmen wären oder ob der Kläger wegen Verstoßes gegen Vertrag, Kleingartenordnung oder Gesetz noch bei laufendem Vertragsverhältnis ihre Beseitigung hätte verlangen können.

...

<p>Nicht alles, was dem Kleingärtner gut, schön, sinnvoll und nützlich wäre, ist im Kleingarten auch zulässig!</p>
